

Kiểm soát chặt tiền đặt cọc, bảo lãnh mua nhà hình thành trong tương lai

17:49 30/10/2026

Bộ trưởng Trần Hồng Minh cho biết dự thảo đã quy định điều kiện được nhận đặt cọc, đồng thời cấm nhận tiền đặt cọc khi dự án chưa đủ điều kiện bán và có quy định xử lý vi phạm theo pháp luật dân sự.



Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trần Hồng Minh phát biểu giải trình, làm rõ một số vấn đề đại biểu Quốc hội nêu. (Ảnh: Doãn Tấn/TTXVN)

Ngày 30/10, dưới sự chủ trì của Chủ tịch Quốc hội Trần Thanh Mẫn và điều hành của Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Hồng Diên, Quốc hội thảo luận về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

Các đại biểu tập trung vào cách bảo vệ khoản tiền người mua giao cho chủ đầu tư, từ tiền đặt cọc tối đa 5%, khoản 5% giá trị hợp đồng còn lại đến thư bảo lãnh ngân hàng; đề nghị kiểm soát tiền theo đúng bản chất giao dịch, làm rõ điều kiện giải tỏa và trách nhiệm hoàn trả khi phát sinh rủi ro.

Bảo vệ khoản tiền người mua giao cho chủ đầu tư, từ tiền đặt cọc

Đối với nhà ở hình thành trong tương lai, quy định giới hạn tiền đặt cọc ở mức không quá 5% và chỉ được thu khi bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh được các đại biểu đánh giá là cần thiết để bảo vệ người mua.

Theo đại biểu Tô Ái Vang (Đoàn Đại biểu quốc hội thành phố Cần Thơ), để quy định có thể thực hiện trong thực tế, cần kiểm soát cả dòng tiền đặt cọc; đề nghị khoản tiền này phải được chuyển vào tài khoản phong tỏa tại ngân hàng bảo lãnh của dự án; chủ đầu tư chưa được rút tiền cho đến khi bất động sản đủ điều kiện kinh doanh và hai bên chính thức ký hợp đồng mua bán.

Cùng quan tâm đến nguy cơ thu tiền trước thời điểm được phép, đại biểu Dương Khắc Mai (Đoàn Đại biểu quốc hội tỉnh Lâm Đồng) lưu ý các khoản tiền có thể được thu dưới tên gọi "giữ chỗ," "đăng ký nguyện vọng" hoặc "phí ưu tiên," kể cả thông qua sàn phân phối. Nếu chỉ căn cứ tên gọi để xác định khoản thu có phải tiền đặt cọc hay không, quy định có thể bị lách và rủi ro sẽ chuyển sang người mua. Đại biểu đề nghị xác định khoản thu theo bản chất: Nếu khoản tiền nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng hoặc ứng trước giá mua, thuê mua khi bất động sản chưa đủ điều kiện kinh doanh thì cần có quy định kiểm soát và xử lý tương ứng, không phụ thuộc tên gọi.

Đại biểu Lương Thị Hoa (Đoàn Đại biểu quốc hội tỉnh Thanh Hóa) cũng đề nghị bổ sung nguyên tắc kiểm soát khoản thu theo bản chất, không để các thỏa thuận "giữ chỗ," "đăng ký nguyện vọng," "phí ưu tiên" trở thành cách thu tiền trước thời điểm cho phép.

Đại biểu Trần Anh Tuấn (Đoàn Đại biểu quốc hội Thành phố Hồ Chí Minh) đề nghị làm rõ trách nhiệm của chủ đầu tư và tổ chức, cá nhân trực tiếp nhận tiền, kể cả trường hợp thu qua bên trung gian; việc hoàn trả, bồi thường cần căn cứ vào giao dịch và hành vi vi phạm cụ thể, phù hợp với Bộ luật Dân sự.



Đại biểu Quốc hội tỉnh Lâm Đồng Dương Khắc Mai phát biểu. (Ảnh: Doãn Tấn/TTXVN)

Một nội dung được nhiều đại biểu đề nghị làm rõ là khoản 5% giá trị hợp đồng còn lại khi người mua chưa được cấp giấy chứng nhận. Đại biểu Tô Ái Vang cho rằng việc giữ khoản tiền này tại tài khoản phong tỏa giúp bảo vệ người mua, nhưng nếu kéo dài có thể ảnh hưởng đến dòng tiền của doanh nghiệp. Với trường hợp chậm cấp giấy chứng nhận do nguyên nhân khách quan từ cơ quan nhà nước như chậm xác định giá đất hoặc chậm phê duyệt quy hoạch điều chỉnh, đại biểu đề xuất cho phép chủ đầu tư thay khoản tiền 5% bị phong tỏa bằng chứng thư bảo lãnh ngân hàng vô điều kiện có giá trị tương đương. Theo đại biểu, cách làm này có thể giải tỏa dòng tiền cho doanh nghiệp mà vẫn bảo đảm quyền lợi của Nhà nước và người mua.

Bên cạnh đó, cũng có đại biểu đề nghị làm rõ chủ thể đứng tên tài khoản, thời điểm nộp tiền, bên chịu phí và cơ chế kiểm soát khoản 5% này. Trường hợp người mua tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, việc chuyển khoản tiền cho chủ đầu tư cần dựa trên sự tự nguyện và không làm mất trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc bàn giao đầy đủ hồ sơ.

Liên quan đến bảo lãnh ngân hàng, đại biểu Trần Anh Tuấn (Đoàn Đại biểu quốc hội Thành phố Hồ Chí Minh) nhấn mạnh cần phân biệt việc ngân hàng chấp thuận cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư với việc phát hành thư bảo lãnh cho từng khách hàng. Theo đại biểu, văn bản chấp thuận cấp bảo lãnh cho chủ đầu tư chưa đồng nghĩa nghĩa vụ tài chính đối với từng người mua đã được ngân hàng bảo lãnh. Với khách hàng lựa chọn có bảo lãnh, đề nghị làm rõ nguyên tắc chủ

đầu tư chỉ được nhận tiền thanh toán sau khi đã cung cấp và khách hàng nhận được thư bảo lãnh, đồng thời quy định rõ thời hạn, trình tự phát hành và thông tin về phí.

Đại biểu Trần Anh Tuấn đồng thời cũng có ý kiến đề nghị làm rõ trách nhiệm cung cấp thông tin, cam kết bảo lãnh khi người mua lựa chọn phương án này. Theo đó, trình tự thông báo bất động sản đủ điều kiện bán và trình tự phát hành bảo lãnh cần được quy định rõ để các bên biết thời điểm nào phải hoàn thành từng bước, tránh cách hiểu khác nhau khi thực hiện.

Tiếp tục rà soát để tránh chồng chéo, mâu thuẫn

Giải trình trước Quốc hội về Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trần Hồng Minh nhấn mạnh các quy định về đặt cọc, bảo lãnh và khoản tiền còn lại để cấp giấy chứng nhận đã được dự thảo luật đặt ra, đồng thời cho biết hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đã ghi nhận hàng chục nghìn giao dịch.

Cụ thể về tiền đặt cọc, Bộ trưởng Trần Hồng Minh cho biết dự thảo đã quy định điều kiện được nhận đặt cọc, đồng thời cấm nhận tiền đặt cọc khi dự án chưa đủ điều kiện bán và có quy định xử lý vi phạm theo pháp luật dân sự. Theo Bộ trưởng, trước khi được đặt cọc, dự án phải trải qua nhiều trình tự, thủ tục; nhà đầu tư thực hiện nghiêm túc mới đến giai đoạn được phép nhận đặt cọc.

Đối với khoản 5% còn lại gắn với việc cấp giấy chứng nhận, Bộ trưởng Trần Hồng Minh cho biết khoản tiền này được đặt tại ngân hàng bảo lãnh, chủ đầu tư phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong suốt quá trình triển khai dự án, từ nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, tiền xây dựng đến nghiệm thu, bàn giao. Khi công trình hoàn thành và bàn giao, chủ đầu tư cần sớm hoàn tất thủ tục để người mua được cấp giấy chứng nhận và nhận khoản tiền còn lại.

Trước những lo ngại về "dự án ma," dự án giả và thông tin bất động sản gây ảnh hưởng đến người mua, Bộ trưởng cho biết luật cần khép chặt các điều kiện để người dân, doanh nghiệp hiểu và thực hiện đúng quy định. Về điều kiện vốn chủ sở hữu, Bộ trưởng Bộ Xây dựng nhấn mạnh doanh nghiệp tham gia dự án phải đáp ứng mức 15% theo giá trị, các cơ quan địa phương cần thực hiện nghiêm điều kiện này.



Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Hồng Diên phát biểu. (Ảnh: Doãn Tấn/TTXVN)

Bộ trưởng Bộ Xây dựng cũng giải trình thêm về hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở, thị trường bất động sản, nêu rõ một số quy định hiện hành chưa đáp ứng yêu cầu về chất lượng dữ liệu “đúng, đủ, sạch, sống.” Vì vậy dự thảo sửa đổi bổ sung mô hình triển khai tập trung, mã định danh điện tử cho các loại bất động sản và cơ chế kết nối, chia sẻ dữ liệu với các lĩnh vực liên quan như đất đai, thuế, dân cư.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng cho biết hệ thống công nghệ thông tin và phần mềm phục vụ thu thập, kết nối, lưu trữ, cung cấp dữ liệu đã được xây dựng; hệ thống được kết nối với một số cơ sở dữ liệu quốc gia để chia sẻ, khai thác và đối chiếu thông tin. Tính đến ngày 30/7, hệ thống đã tạo lập 12.200 tài khoản người dùng, ghi nhận thông tin 66.302 giao dịch bất động sản, 816 dự án và 18.106 chứng chỉ hành nghề môi giới, trong đó có 3.746 chứng chỉ được cấp thông tin qua thủ tục hành chính trên hệ thống.

Kết luận phiên thảo luận về dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Hồng Diên đề nghị cơ quan soạn thảo tiếp tục nghiên cứu cơ chế chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án trong trường hợp chủ đầu tư không còn năng lực triển khai, không còn khả năng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai và không muốn tiếp tục thực hiện dự án. Việc hoàn thiện cần tránh để dự án đình trệ kéo dài, gây lãng phí nguồn lực và ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách.

Đối với nhà ở hình thành trong tương lai, Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Hồng Diên yêu cầu rà soát cơ chế đặt cọc, bảo lãnh và thanh toán; làm rõ việc quản lý, thanh toán khoản 5% giá trị hợp đồng còn lại sau khi đáp ứng điều kiện cấp giấy chứng nhận, thời điểm phát hành bảo lãnh ngân hàng và trách nhiệm của các bên. Mục tiêu là kiểm soát rủi ro, bảo đảm chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người mua, người thuê mua...

Theo TTXVN